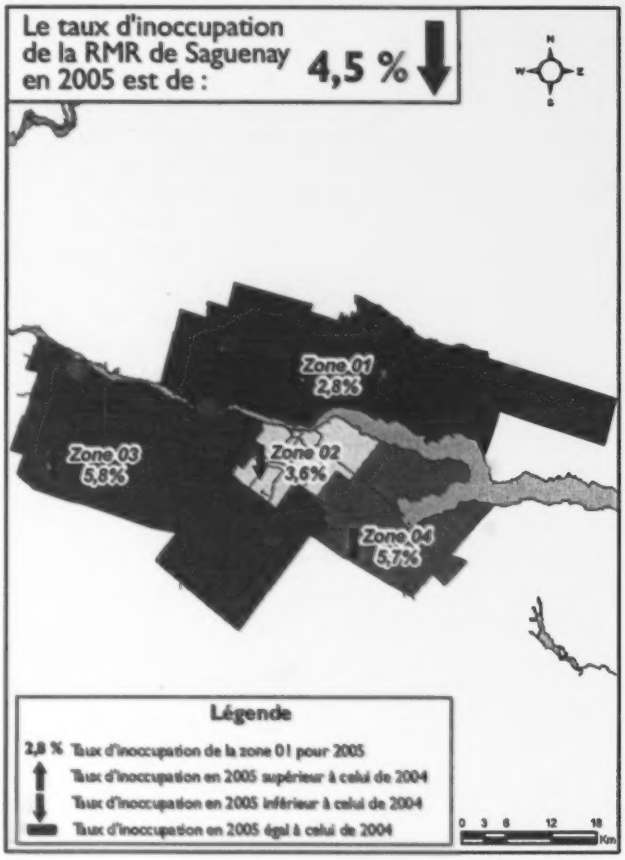
RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF

RMR de SAGUENAY

OCTOBRE 2005

Baisse du taux d'inoccupation à Saguenay

Selon les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs, le taux d'inoccupation dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Saguenay s'établissait à 4,5 %, en octobre 2005, ce qui représente une baisse de 0,8 point de pourcentage par rapport au taux de 5,3 %, observé à la même période l'an dernier. Cette diminution fait suite à trois années consécutives de hausse, au cours desquelles le taux d'inoccupation a atteint respectivement 4,9 %, 5,2 % et 5,3 %, en 2002, 2003 et 2004. En dépit de ce recul, la situation du marché locatif dans cette région demeure toujours à l'avantage des locataires. Bien que le taux soit inférieur à celui de 2004, il est tout de même supérieur à celui des centres urbains de taille similaire, tels qu'Abbotsford (3,8 %), Greater Sudbury (1,6 %), Kingston (2,4 %), Sherbrooke (1,2 %) et Trois-Rivières (1,5 %).



SOMMAIRE

Analyse

1 Baisse du taux d'inoccupation à Saguenay

2 Le taux d'inoccupation diminue presque partout dans la région

3 Les petits immeubles sont recherchés

3 Saguenay fait exception

4 Les logements plus récents sont en demande

4 Prévisions pour 2006

4 Ailleurs au Lac-Saint-Jean

5 Taux de disponibilité

5 Le taux d'inoccupation national des appartements se stabilise

6-7 Délimitation des zones

8-11 Tableaux statistiques

12 Méthodologie

Canada

SCHL CMHC
AU CŒUR DE L'HABITATION

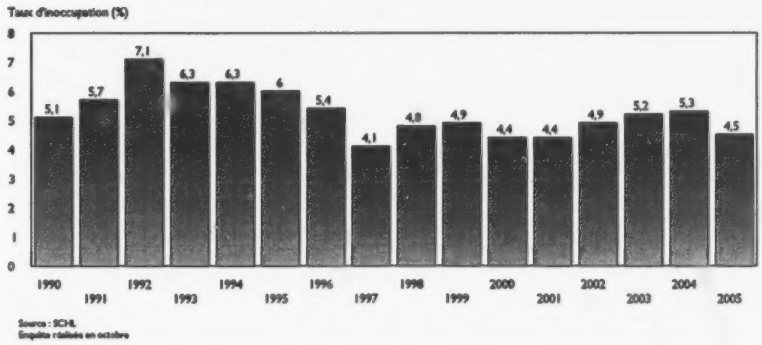
Cette baisse du taux d'inoccupation est quelque peu étonnante puisque les facteurs fondamentaux indiquent une tendance inverse. En effet, on note des pertes d'emplois depuis le début de l'année 2005, le solde migratoire est négatif, l'accession à la propriété continue d'être favorisée par la faiblesse des taux hypothécaires, et il se construit, année après année, au moins une trentaine de logements locatifs dans la région. Même si ces facteurs laissent entrevoir une hausse du taux d'inoccupation, il y a sans doute une explication à son recul : l'augmentation du nombre d'inscriptions à l'Université du Québec à Chicoutimi pour la session ayant débuté à l'automne 2005. En effet, selon le Bureau du registraire de l'université, le nombre des étudiants aurait augmenté d'un peu plus de 2 % en 2005.

Avec un loyer moyen de 472 $ pour un logement de deux chambres à coucher, en hausse de 13 $ (2,8 %) par rapport à celui enregistré en 2004, la région de Saguenay serait maintenant la plus abordable des RMR du Québec à ce chapitre et devance Trois-Rivières. Au cours de cette même période, l'inflation a atteint 2,4 %, au Québec (moyenne annuelle sur 12 mois, d'octobre 2004 à septembre 2005). Ainsi, le loyer moyen d'une unité de deux chambres à coucher – type d'habitation représentant 48 % du parc locatif – a progressé cette année de façon similaire à l'inflation. De plus, la montée importante des coûts de construction, en 2004, oblige les propriétaires à exiger un loyer moyen supérieur à celui du marché afin de maintenir la rentabilité de leurs immeubles locatifs. Pour cette raison, les nouvelles unités incluses dans l'univers de l'enquête de 2005 viennent accentuer la progression du loyer moyen.

Taux d'inoccupation des appartements (%) par grand centre

	2004	2005
Abbotsford	2,8	3,8
Calgary	4,3	1,6
Edmonton	5,3	4,5
Gatineau	2,1	3,1
Grand Sudbury	2,6	1,6
Halifax	2,9	3,3
Hamilton	3,4	4,3
Kingston	2,4	2,4
Kitchener	3,5	3,3
London	3,7	4,2
Montréal	1,5	2,0
Oshawa	3,4	3,3
Ottawa	3,9	3,3
Québec	1,1	1,4
Regina	2,7	3,2
Saguenay	5,3	4,5
Saint John	5,8	5,7
Saskatoon	6,3	4,6
Sherbrooke	0,9	1,2
St. Catharines-Niagara	2,6	2,7
St. John's	3,1	4,5
Thunder Bay	5,0	4,6
Toronto	4,3	3,7
Trois-Rivières	1,2	1,5
Vancouver	1,3	1,4
Victoria	0,6	0,5
Windsor	8,8	10,3
Winnipeg	1,1	1,7
Tous les centres	2,7	2,7

Diminution considérable du taux d'inoccupation à Saguenay



Source : SCHL
Enquête réalisée en octobre

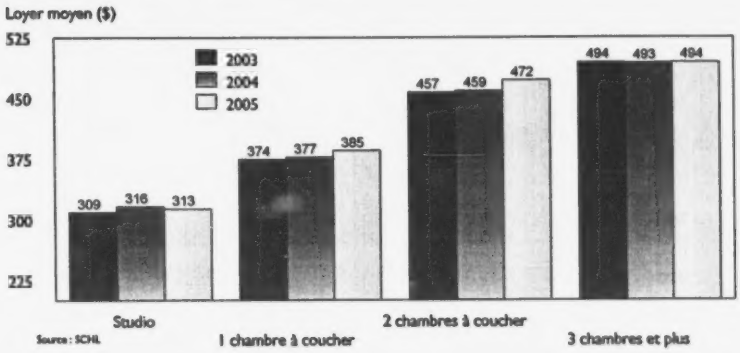
Chaque année, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) réalise une enquête qui porte sur les immeubles locatifs d'initiative privée comprenant trois logements et plus. À l'aide des résultats de cette enquête, il est possible de déterminer les nouvelles tendances relatives au taux d'inoccupation et au loyer moyen ainsi que d'analyser l'offre et la demande de logements locatifs. Il est cependant important de noter que les comparaisons des données annuelles ne sont pas systématiques puisque l'échantillon varie d'une année à l'autre.

Le taux d'inoccupation diminue presque partout dans la région

Le taux d'inoccupation a évolué de la même façon dans la majorité des zones de la région de Saguenay. La zone centrale (Chicoutimi-Sud) est le cœur de la région. C'est aussi l'endroit où l'on trouve la majorité des services ainsi que l'Université du Québec à Chicoutimi. La majeure partie de l'univers de l'enquête se trouve donc dans cette zone (47 %), puis à Jonquière (35 %), à La Baie (9 %) et, finalement, à Chicoutimi-Nord (9 %). Seule Jonquière a enregistré une augmentation de la proportion de logements vacants par rapport à l'année 2004, et le taux d'inoccupation a atteint 5,8 %, en 2005. La Baie, où le pourcentage de logements inoccupés est de 5,7 %, n'était pas loin derrière. Enfin, Chicoutimi-Sud et Chicoutimi-Nord suivent avec des taux respectifs de 3,6 % et de 2,8 %.

En raison de sa situation géographique favorable aux locataires, la zone Chicoutimi-Sud a affiché, en 2005, le loyer moyen le plus élevé de la RMR, soit 505 $ pour un logement de deux chambres à coucher. Par contre, les augmentations les plus importantes de loyer ont été enregistrées dans la zone La Baie et ce, pour les logements d'une et de deux chambres à coucher. En effet, l'arrivée de nouveaux ensembles

Progression du loyer moyen depuis 2003



locatifs a fait croître le loyer moyen d'environ 12 %, à La Baie, et celui-ci a atteint 426 $ pour un logement de deux chambres à coucher. En plus du paysage unique qu'elles offrent, ces nouvelles unités semblent avoir attiré un certain nombre de professionnels pour qui l'éloignement du centre n'est pas un problème. Ainsi, la zone La Baie a vu son taux d'inoccupation diminuer de 9,1 %, en 2004, pour atteindre 5,7 %, en 2005. Finalement, le loyer moyen d'un appartement de deux chambres à coucher s'est stabilisé à Jonquière et à Chicoutimi-Nord pour se fixer respectivement à 454 $ et à 423 $, en 2005.

Les petits immeubles sont recherchés

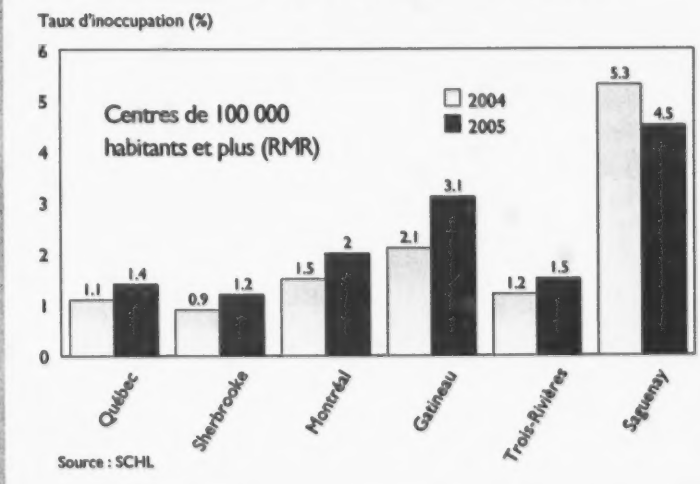
L'enquête de 2005 révèle que les locataires saguenéens préféreraient les plus petits immeubles qui leur offrent une qualité de vie comparable à celle d'une maison, en raison de la tranquillité et de l'intimité qu'ils leur procurent. En effet, la proportion de logements vacants dans les immeubles de 3 à 5 unités était de 3,8 %, en 2005. Pour les immeubles de taille intermédiaire (6 à 19 unités), le taux d'inoccupation a diminué de 2 points de pourcentage pour atteindre 4,2 %. Celui des immeubles de 20 à 49 unités a augmenté de 4 points de pourcentage et il s'établit maintenant à 12,3 %. Finalement, les ensembles de 100 unités et plus affichaient « complet ». La situation exceptionnelle de ces complexes d'habitation s'explique par le fait qu'ils sont exclusivement destinés aux personnes âgées dont la demande est soutenue[1] et qu'aucune nouvelle unité de ce type ne s'est ajoutée au parc depuis 2004.

Les résultats de l'enquête laissent supposer que les ménages-locataires préfèrent également les logements de deux chambres à coucher. Ces logements (qui représentent 48 % de l'univers composé de 8 653 logements et forment ainsi la plus importante catégorie d'appartements) affichaient un pourcentage de logements vacants

Saguenay fait exception

Dans toutes les RMR du Québec, à l'exception de celle de Saguenay, le taux d'inoccupation a monté en 2005. Cette augmentation des logements vacants s'explique principalement à la fois par la croissance de la construction de logements locatifs au cours de l'année 2004 ainsi que par la faible progression de l'emploi en 2005. La proportion de logements vacants à Québec, à Sherbrooke et à Trois-Rivières s'établit respectivement à 1,4 %, à 1,2 % et à 1,5 %, en 2005, alors qu'à Montréal et à Gatineau, celle-ci est un peu plus élevée et atteint respectivement 2,0 % et 3,1 %. Pour toutes ces RMR, les marchés locatifs continuent à se desserrer. Donc, dans ce contexte, et pour la quatrième année consécutive, la région de Saguenay conserve le titre de la RMR ayant le taux d'inoccupation le plus élevé du Québec. Le taux d'inoccupation moyen pour la province est de 2 %.

Les taux d'inoccupation au Québec



[1] D'après le rapport sur les résidences pour personnes âgées, le taux d'inoccupation dans la RMR de Saguenay était de 2,9 %, en 2004.

de 3,7 %, ce qui est légèrement inférieur au résultat de 2004 et au taux moyen sur le marché. La demande se serait accrue également pour les logements de trois chambres et plus puisque le taux d'inoccupation a atteint 4,1 % comparativement à 4,6 %, en 2004. L'enquête révèle que la demande la plus faible se rapporterait aux logements de très petite taille, car le taux d'inoccupation des studios a atteint 5,4 %, et celui des logements d'une chambre à coucher, 5,9 %. Malgré le fait que l'accession à la propriété continue d'être favorisée par des taux hypothécaires historiquement faibles, la demande de grands logements demeure forte.

Les logements plus récents sont en demande

Bien qu'ils commandent un loyer moyen plus élevé, les logements construits après 1990 semblent les plus en demande. En effet, pour ce type de logements, le taux d'inoccupation a atteint 0,8 %. Si l'on prend comme indicateur le loyer moyen des logements de deux chambres à coucher, on remarque que celui des unités situées dans des immeubles construits depuis 1990 était de 557 $, en 2005, soit 87 $ de plus que celui des logements bâtis entre 1975 et 1989. Il se situe donc dans la gamme de prix supérieure observée à Saguenay, et c'est dans cette gamme (500 $ et plus) que le taux d'inoccupation était le plus faible de la région (1,6 %). En plus d'être les plus dispendieux, les logements construits après 1990 ont connu la plus forte variation du loyer moyen, soit 6,3 % entre l'enquête de 2004 et celle de 2005. Les logements situés dans des ensembles construits avant 1960 avaient le taux d'inoccupation le plus élevé en 2005, en dépit du fait que leur loyer moyen était le plus faible (383 $). Il y a donc une demande pour les unités récentes, même si ces dernières sont plus dispendieuses.

Prévisions pour 2006[2]

En 2006, la demande de logements locatifs devrait ralentir, et ce, pour diverses raisons. D'abord, les pertes d'emplois se succèdent depuis le début de l'année 2005. Au troisième trimestre de 2005, le nombre d'emplois a diminué de 5,3 % par rapport à l'année dernière. Deuxièmement, l'Institut de la statistique du Québec (ISQ) a constaté un solde migratoire négatif pour la région de Saguenay entre 2003 et 2004. En effet, 1 266 personnes auraient quitté la région au cours de cette période, et la majorité d'entre elles seraient des jeunes âgés de 15 à 24 ans. Or, rien n'indique que la tendance devrait se renverser à court terme, du moins pas au niveau de l'emploi. Et, toujours selon l'ISQ, la population du Saguenay devrait décliner de 2,2 % entre 2006 et 2011.

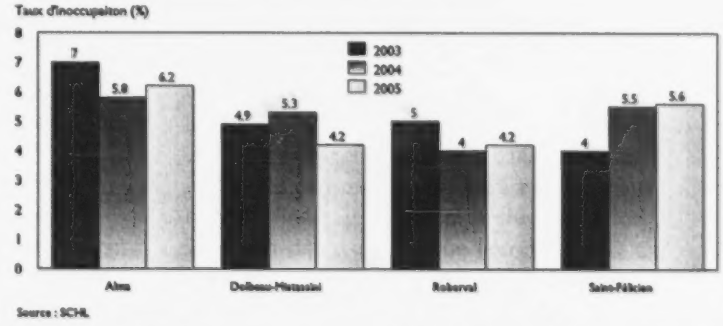
De plus, malgré la légère remontée des taux hypothécaires entamée récemment, le niveau historiquement bas de ceux-ci continue tout de même de faciliter l'accession à la propriété. Finalement, de nouvelles unités destinées aux personnes âgées devraient venir s'ajouter au parc au cours de 2006, ce qui exercera une légère pression à la hausse sur le taux

Ailleurs au Lac-Saint-Jean

Entre les enquêtes d'octobre 2004 et 2005, le taux d'inoccupation a progressé légèrement dans les centres urbains du Lac-Saint-Jean, à l'exception de celui de Dolbeau-Mistassini. En effet, la proportion de logements inoccupés dans cette ville est de 4,2 %, en baisse par rapport au taux de 5,3 %, enregistré en 2004. Cette diminution s'explique par le fait qu'aucun logement locatif n'a été construit dans cette région depuis 2003. À Alma et à Saint-Félicien, le taux a atteint respectivement 6,2 % et 5,6 % alors qu'à Roberval, il s'est fixé à 4,2 %.

Comme l'économie du Lac-Saint-Jean est concentrée dans le secteur forestier et comme la situation du marché du travail a une grande influence sur le marché locatif, il sera important de suivre le dossier du bois d'oeuvre ainsi que les développements reliés au Rapport Coulombe[1]. En plus des mesures annoncées par le gouvernement, la décision récente du gouvernement américain de réduire de moitié les droits tarifaires imposés au bois d'oeuvre canadien (de 20 % à 10 %) aura certes un impact économique sur la région. Un dossier à suivre...

Taux d'inoccupation dans les centres urbains du Lac-Saint-Jean



[1] Commission d'étude sur la gestion de la forêt publique québécoise, Bibliothèque nationale du Québec, décembre 2004.

[2] À la lumière des récents résultats sur le marché locatif, nous avons révisé nos dernières prévisions pour 2006, publiées en octobre dernier.

d'inoccupation lors de la prochaine enquête.

Par contre, l'ISQ prévoit que le nombre de ménages devrait augmenter de 2,5 % au cours des cinq prochaines années, et ce, principalement en raison du fractionnement des ménages qui sont plus nombreux, mais de plus petite taille. Cette évolution à la hausse du nombre de ménages devrait atténuer les effets négatifs des facteurs mentionnés précédemment, mais nous prévoyons tout de même que le taux d'inoccupation devrait augmenter et avoisiner les 5,0 % lors de la prochaine enquête, en octobre 2006.

Taux de disponibilité

Le taux de disponibilité se distingue du taux d'inoccupation par le fait qu'il englobe non seulement les logements vacants, mais également ceux dont le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement et qui n'ont pas encore été reloués. Cette donnée est accessible pour la première fois cette année. Le taux de disponibilité s'est établi à 5,0 %, en octobre 2005, ce qui représente 0,5 point de pourcentage de plus que le taux d'inoccupation. En effet, il semble que peu de locataires aient l'intention de bouger au cours des prochains mois en raison de la similarité de ces deux chiffres. La tradition des déménagements concentrés autour du 1er juillet semble donc en être la raison principale.

Tout comme le taux d'inoccupation, le taux de disponibilité le plus faible se rapporte aux logements de deux chambres à coucher, ce qui indique que la demande de logements de ce type est la plus forte. À l'opposé, les logements d'une chambre à coucher affichent la proportion de logements disponibles la plus élevée.

Le taux d'inoccupation national des appartements se stabilise

Cette année encore, le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs dans les 28 principaux centres urbains[1] du Canada s'est chiffré à 2,7 % en octobre, après avoir affiché trois hausses annuelles de suite entre 2002 et 2004. Il reste inférieur à la moyenne de 2,8 % calculée pour la période allant de 1995 à 2004.

Grâce à la vigueur de l'économie et à la forte création d'emplois, il s'est formé beaucoup de ménages depuis quelque temps, ce qui a stimulé aussi bien la demande d'habitations pour propriétaire-occupant que celle de logements locatifs. La stabilisation du taux d'inoccupation dans les 28 centres réunis résulte d'un certain nombre de facteurs. Premièrement, étant donné que la majorité des nouveaux arrivants emménagent d'abord dans des habitations à louer, les niveaux élevés d'immigration ont grandement alimenté la demande de logements locatifs depuis un an. Deuxièmement, dans la plupart des centres, les locataires sont aujourd'hui plus nombreux à continuer de vivre à loyer, car l'écart entre les frais de possession et les loyers s'est creusé en 2005. Ces deux facteurs ont exercé des pressions à la baisse sur les taux d'inoccupation au cours de la dernière année.

En revanche, la demande d'habitations pour propriétaire-occupant est restée très intense, comme en témoigne le nombre record de ventes conclues en 2005 sur le marché de l'existant. Cette vive demande continue de tirer vers le haut les taux d'inoccupation. Qui plus est, il s'achève beaucoup de copropriétés dans certains centres. Les habitations en copropriété sont des types de logements assez abordables pour lesquels bien des ménages locataires optent lorsqu'ils accèdent à la propriété. Il arrive parfois que les copropriétés ajoutent au marché locatif, puisqu'elles peuvent être acquises par des investisseurs qui les offrent en location. De ce fait, les importants volumes d'achèvement de logements en copropriété ont créé de la concurrence pour le marché locatif ainsi que des pressions à la hausse sur les taux d'inoccupation.

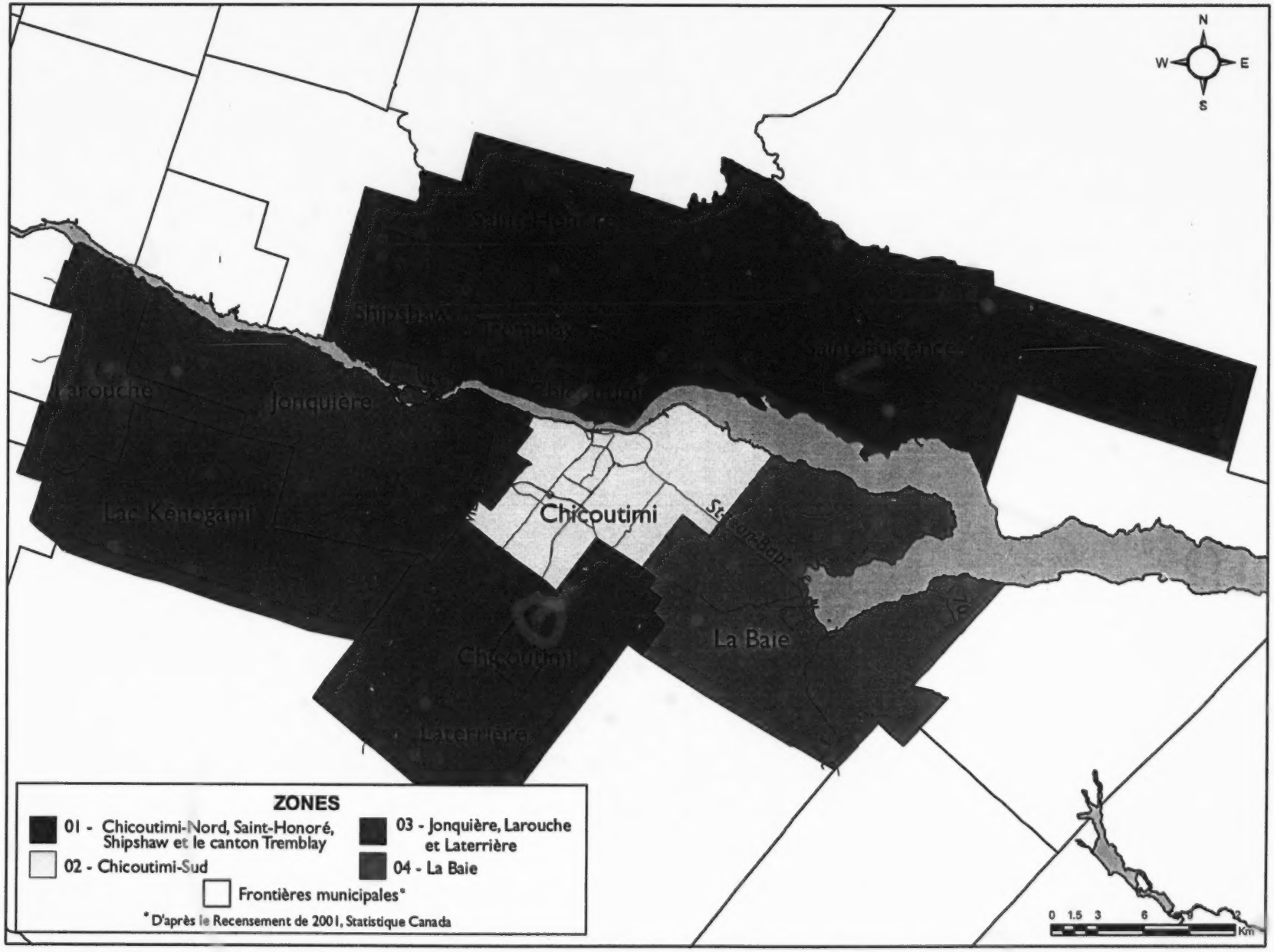
Même si le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs a augmenté ces dernières années, l'abordabilité continue d'être un problème pour de multiples ménages partout au pays. Il leur faudrait ou bien emménager dans une habitation moins chère, ou bien obtenir de l'aide supplémentaire pour que leurs frais de logement mensuels soient plus abordables. Dans certains cas toutefois, il n'y a pas suffisamment d'unités vacantes pour tous les ménages éprouvant des besoins impérieux en matière de logement. La nécessité de produire des logements abordables reste donc bien présente.

Les taux d'inoccupation les plus élevés en 2005 ont été observés à Windsor (10,3 %), Saint John (N.-B.) (5,7 %), Saskatoon (4,6 %), Thunder Bay (4,6 %), Edmonton (4,5 %), St. John's (T.-N.-L.) (4,5 %) et Saguenay (4,5 %), et les plus bas, à Victoria (0,5 %), Sherbrooke (1,2 %), Québec (1,4 %), Vancouver (1,4 %), Trois-Rivières (1,5 %), Calgary (1,6 %) et dans le Grand Sudbury (1,6 %).

Le loyer moyen des appartements de deux chambres s'est accru dans 25 des 28 principaux centres urbains. Cependant, dans 15 des 25 centres où les loyers ont monté, l'augmentation a été minime. Les plus fortes hausses ont eu lieu à Kitchener (6,0 %), Victoria (4,8 %) et Québec (4,2 %). Le loyer moyen des appartements de deux chambres dans les 28 grands centres réunis a progressé de 1,6 % entre octobre 2004 et octobre 2005.

C'est à Toronto, Vancouver et Ottawa que les appartements de deux chambres se louent le plus cher en moyenne (soit respectivement 1 052 $, 1 004 $ et 920 $ par mois) et à Trois-Rivières et Saguenay qu'ils sont les plus abordables (474 $ et 472 $).

[1] Les principaux centres urbains correspondent aux régions métropolitaines de recensement (RMR) définies par Statistique Canada, exception faite de la RMR d'Ottawa-Gatineau, qui est considérée comme deux centres distincts pour les besoins de l'Enquête sur les logements locatifs.


N
W
E
S
Jonquière
Chicoutimi
La Baie
Lac Kénogami
0 1.5 3 6 9 12
Km
ZONES
01 - Chicoutimi-Nord, Saint-Honoré, Shipshaw et le canton Tremblay
02 - Chicoutimi-Sud
03 - Jonquière, Larouche et Laterrière
04 - La Baie
Frontières municipales*
* D'après le Recensement de 2001, Statistique Canada

DESCRIPTION DES ZONES – RMR DE SAGUENAY	
Zone 1	Chicoutimi-Nord, Saint-Honoré, Shipshaw, Saint-Fulgence et le canton Tremblay
Zone 2	Chicoutimi-Sud
Zone 2.1	Chicoutimi
Zone 3	Jonquière, Larouche, Laterrière et Lac Kénogami
Zone 4	La Baie
Zones 1-4	RMR de Saguenay

Redécoupage des zones et révision des secteurs de recensement
Pour un certain nombre de centres, les zones ont été redécoupées afin de les faire mieux correspondre aux quartiers existants (voir description des zones) et, dans certains cas, leur numérotation a été modifiée. Du même coup, on a procédé à une révision des secteurs de recensement (dont sont constituées les zones) pour qu'ils soient conformes aux limites établies par Statistique Canada pour le Recensement de 2001. Ces deux exercices ont eu les conséquences suivantes : il est possible que la taille de l'univers, le taux d'inoccupation et le loyer moyen indiqués pour l'année 2004 dans les publications sur le marché locatif de 2004 soient différents des chiffres pour 2004 qui apparaissent dans les rapports de 2005.

Tableaux compris dans les *Rapports sur le marché locatif*

Fournis dans TOUS les *Rapports sur le marché locatif*

Données sur les appartements d'initiative privée

1.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
1.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
1.2.1 Taux d'inoccupation (%), selon l'année de construction et le nombre de chambres
1.2.2 Loyer moyen ($), selon l'année de construction et le nombre de chambres
1.3.1 Taux d'inoccupation (%), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
1.3.2 Loyer moyen ($), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
1.4 Taux d'inoccupation (%), selon la fourchette de loyers et le nombre de chambres

Fournis dans CERTAINS des *Rapports sur le marché locatif*

Données sur les appartements d'initiative privée

1.3.3 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble

Données sur les maisons en rangée d'initiative privée

2.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
2.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres

Données sur les appartements et les maisons en rangée d'initiative privée

3.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
3.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres

1.1.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Saguenay

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Zone 1 - Chicoutimi-Nord	**	**	2,0	7,7	6,8	1,9	3,0	1,9	5,0	2,8
Zone 2 - Chicoutimi-Sud	7,7	5,2	7,4	6,1	3,5	2,0	2,4	1,4	5,0	3,6
Chicoutimi (zones 1-2)	7,4	5,0	7,6	6,3	4,2	2,0	2,6	1,5	5,0	3,5
Zone 3 - Jonquière	**	**	7,2	6,1	3,3	5,0	5,5	7,5	4,7	5,8
Zone 4 - La Baie	**	0,0	11,1	1,3	8,3	7,6	8,9	5,6	9,1	5,7
Saguenay (RMR)	6,6	5,4	7,3	5,9	4,2	3,7	4,6	4,1	5,3	4,5

1.1.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Saguenay

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Zone 1 - Chicoutimi-Nord	**	**	**	**	422	423	498	471
Zone 2 - Chicoutimi-Sud	**	**	388	391	484	505	528	529
Chicoutimi (zones 1-2)	381		388	388	471	490	521	510
Zone 3 - Jonquière	**	**	372	386	457	454	488	499
Zone 4 - La Baie	**	**	322	363	381	426	418	410
Saguenay (RMR)	416	418	377	385	459	472	493	492

1.1.3 Univers des appartements d'initiative privée et nombre d'unités vacantes en octobre 2005 selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Saguenay

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers
Zone 1 - Chicoutimi-Nord	**	**	10	131	9	455	4	185	22	784
Zone 2 - Chicoutimi-Sud	20	378	81	1 319	34	1 706	9	616	144	4 020
Chicoutimi (zones 1-2)	20	392	91	1 450	43	2 161	13	801	166	4 804
Zone 3 - Jonquière	**	**	49	811	80	1 581	37	498	176	3 031
Zone 4 - La Baie	0	13	2	151	30	399	14	255	47	818
Saguenay (RMR)	30	546	142	2 412	153	4 141	64	1 554	389	8 653

1.1.4 Taux de disponibilité (%) des appartements selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Saguenay

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Zone 1 - Chicoutimi-Nord	s.o.	**	s.o.	8,7	s.o.	2,2	s.o.	3,1	s.o.	3,4
Zone 2 - Chicoutimi-Sud	s.o.	5,8	s.o.	6,5	s.o.	2,1	s.o.	2,3	s.o.	3,9
Chicoutimi (zones 1-2)	s.o.	5,6	s.o.	6,7	s.o.	2,1	s.o.	2,5	s.o.	3,8
Zone 3 - Jonquière	s.o.	**	s.o.	6,7	s.o.	5,7	s.o.	7,9	s.o.	6,4
Zone 4 - La Baie	s.o.	0,0	s.o.	2,0	s.o.	8,7	s.o.	7,5	s.o.	6,9
Saguenay (RMR)	s.o.	5,8	s.o.	6,4	s.o.	4,1	s.o.	5,0	s.o.	5,0

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
A.L.U. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers A.L.E. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon S.O. : Sans objet

1.2.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres
RMR de Saguenay

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Saguenay (RMR)										
Avant 1960	**	**	7,7	8,7	3,0	5,4	2,7	3,9	4,7	5,9
1960 à 1974	**	**	9,7	5,2	5,8	2,4	4,1	0,4	7,0	3,6
1975 à 1989	**	**	7,5	7,7	5,3	5,1	6,8	6,8	6,1	6,2
1990 ou après	**	**	**	**	1,1	0,5	**	**	2,1	0,8
Tous les immeubles	6,6	5,4	7,3	5,9	4,2	3,7	4,6	4,1	5,3	4,5

1.2.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres
RMR de Saguenay

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Saguenay (RMR)								
Avant 1960	**	**	346	349	391	383	430	427
1960 à 1974	**	**	382	388	457	462	505	507
1975 à 1989	**	**	392	402	465	470	507	510
1990 ou après	**	**	**	**	524	557	**	**
Tous les immeubles	316	313	377	385	459	472	493	493

1.3.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
RMR de Saguenay

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Saguenay (RMR)										
3 à 5 unités	**	**	6,4	8,0	3,2	3,1	2,1	2,0	3,7	3,8
6 à 19 unités	12,7	9,8	9,9	6,6	4,1	3,1	4,8	2,0	6,2	4,2
20 à 49 unités	8,6	21,2	3,1	5,6	9,1	9,8	14,8	28,1	8,3	12,3
50 à 99 unités	**	**	**	**	**	**	a.l.u.	a.l.u.	**	**
100 unités et +	1,2	0,0	2,2	0,0	**	**	**	**	2,1	0,0
Tous les immeubles	6,6	5,4	7,3	5,9	4,2	3,7	4,6	4,1	5,3	4,5

1.3.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
RMR de Saguenay

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Saguenay (RMR)								
3 à 5 unités	**	**	339	339	430	453	461	454
6 à 19 unités	312	**	387	398	471	474	512	517
20 à 49 unités	326	315	393	402	483	498	511	503
50 à 99 unités	a.l.e.	a.l.e.	a.l.e.	a.l.e.	a.l.e.	a.l.e.	a.l.u.	a.l.u.
100 unités et +	a.l.e.	a.l.e.	a.l.e.	a.l.e.	a.l.e.	a.l.e.	a.l.e.	a.l.e.
Tous les immeubles	316	313	377	385	459	472	493	493

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
A.L.U. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers A.L.E. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon S.O. : Sans objet

1.3.3 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble
RMR de Saguenay

Zone	3-5		6-19		20-49		50-99		100+	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Zone 1 - Chicoutimi-Nord	3,9	3,8	5,3	2,2	**	**	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.
Zone 2 - Chicoutimi-Sud	4,7	4,0	5,7	4,2	4,2	3,4	a.l.u.	a.l.u.	**	**
Chicoutimi (zones 1,2)	4,4	3,9	5,6	3,9	4,7	3,4	a.l.u.	a.l.u.	**	**
Zone 3 - Jonquière	2,2	3,3	5,1	3,8	14,3	26,5	**	**	**	**
Zone 4 - La Baie	5,5	4,8	13,3	7,2	**	**	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.
Saguenay (RMR)	3,7	3,8	6,2	4,1	5,5	7,5	1,1	1,1	2,1	2,0

1.4 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la fourchette de loyers
RMR de Saguenay

Fourchette de loyers	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Saguenay (RMR)										
Moins de 300 $	**	**	**	**	**	**	**	a.l.e.	15,7	**
300 à 349 $	**	**	7,7	12,6	1,5	7,6	**	**	7,5	11,8
350 à 399 $	**	**	10,2	8,6	8,2	6,9	5,9	5,8	9,0	7,8
400 à 449 $	**	**	4,6	5,7	6,5	9,5	13,0	5,7	6,8	7,4
450 à 499 $	a.l.e.	a.l.e.	**	**	3,1	4,2	6,8	17,4	3,9	6,9
500 $ et +	a.l.e.	a.l.e.	**	**	2,6	1,1	3,6	2,1	2,9	1,6
Toutes les fourchettes	6,6	5,4	7,3	5,9	4,2	3,7	4,6	4,1	5,3	4,5

3.1.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements et des maisons en rangée d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Saguenay

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Zone 1 - Chicoutimi-Nord	**	**	2,0	7,7	6,8	1,9	2,9	1,9	5,0	2,8
Zone 2 - Chicoutimi-Sud	7,7	5,2	7,4	6,1	3,5	2,0	2,4	1,4	5,0	3,6
Chicoutimi (zones 1,2)	7,4	5,0	7,0	6,3	4,2	2,0	2,5	1,5	5,0	3,4
Zone 3 - Jonquière	**	**	7,2	6,1	3,3	5,1	5,4	7,5	4,7	5,8
Zone 4 - La Baie	**	0,0	11,1	1,3	8,3	7,6	8,9	5,6	9,1	5,7
Saguenay (RMR)	6,6	5,4	7,3	5,9	4,2	3,7	4,6	4,1	5,3	4,5

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
A.L.U. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers A.L.E. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon S.O. : Sans objet

3.1.2 Loyer moyen ($) des appartements et des maisons en rangée d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Saguenay

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Zone 1 - Chicoutimi-Nord	**	**	**	**	422	423	499	472
Zone 2 - Chicoutimi-Sud	**	**	388	391	485	505	528	529
Chicoutimi (zones 1-2)	341	[illegible]	385	388	472	490	521	511
Zone 3 - Jonquière	**	**	372	386	456	454	488	499
Zone 4 - La Baie	**	**	322	363	381	426	418	410
Saguenay (RMR)	316	313	377	385	459	472	493	494

3.1.3 Univers des appartements et des maisons en rangée d'initiative privée et nombre d'unités vacantes en octobre 2005, selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Saguenay

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers
Zone 1 - Chicoutimi-Nord	**	**	10	131	9	455	4	190	22	789
Zone 2 - Chicoutimi-Sud	20	378	81	1 319	34	1 710	9	616	144	4 024
Chicoutimi (zones 1-2)	20	383	91	1 450	43	2 165	13	806	166	4 813
Zone 3 - Jonquière	**	**	49	811	82	1 598	37	501	178	3 051
Zone 4 - La Baie	0	13	2	151	30	399	14	255	47	818
Saguenay (RMR)	30	546	142	2 412	155	4 162	64	1 562	391	8 682

3.1.4 Taux de disponibilité (%) des appartements et des maisons en rangée d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Saguenay

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Zone 1 - Chicoutimi-Nord	s.o.	**	s.o.	8,7	s.o.	2,2	s.o.	3,0	s.o.	3,4
Zone 2 - Chicoutimi-Sud	s.o.	5,8	s.o.	6,5	s.o.	2,1	s.o.	2,3	s.o.	3,9
Chicoutimi (zones 1-2)	s.o.	5,6	s.o.	6,7	s.o.	2,1	s.o.	2,5	s.o.	3,8
Zone 3 - Jonquière	s.o.	**	s.o.	6,7	s.o.	5,8	s.o.	7,9	s.o.	6,4
Zone 4 - La Baie	s.o.	0,0	s.o.	2,0	s.o.	8,7	s.o.	7,5	s.o.	6,9
Saguenay (RMR)	s.o.	5,8	s.o.	6,4	s.o.	4,2	s.o.	5,0	s.o.	5,0

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
A.L.U. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers A.L.E. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon S.O. : Sans objet

MÉTHODE D'ENQUÊTE

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur les logements locatifs** (ELL) chaque année en octobre pour mesurer les forces en présence sur le marché locatif. L'Enquête porte sur un échantillon de logements pris dans tous les centres urbains de 10 000 habitants ou plus. Seuls les immeubles qui comptent au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. Les données sont recueillies par secteur d'initiative (publique ou privée) et par type de logement (appartements ou maisons en rangée). Les enquêteurs obtiennent des données sur les unités vacantes pour tous les immeubles compris dans l'échantillon. Les données sur les loyers du marché ne se rapportent qu'aux immeubles d'initiative privée, et les données sur la disponibilité sont recueillies seulement pour les ensembles d'appartements ou de maisons en rangée d'initiative privée. La plupart des résultats diffusés dans la présente publication portent sur les immeubles d'appartements d'initiative privée.

L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. L'Enquête a lieu pendant les deux premières semaines d'octobre, et ses résultats reflètent la conjoncture du marché à ce moment-là.

Définitions

Logement disponible : Un logement locatif est considéré comme étant disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun nouveau locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant (voir la définition de « logement vacant »).

Loyer : Montant réel que les locataires paient pour leur logement. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'éclairage, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer. Dans le cas des logements disponibles ou vacants, le loyer correspond au montant demandé par le propriétaire.

Les chiffres sur les loyers moyens figurant dans la présente publication donnent une bonne indication du montant que paient les locataires selon la taille des logements et le secteur géographique. Les services comme le chauffage, l'éclairage et l'eau chaude peuvent être inclus ou non dans le loyer. Le loyer moyen peut varier sans qu'il y ait eu hausse ou baisse des loyers exigés dans un immeuble donné. Toute variation du loyer moyen d'une année à l'autre n'est pas nécessairement significative sur le plan statistique à cause d'autres facteurs, notamment la variabilité des loyers.

Immeuble d'appartements locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements offerts en location, dont un ou plus n'a pas d'entrée privée. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les immeubles.

Ensemble de logements en rangée locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements mitoyens avec entrée privée qui sont offerts en location. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les ensembles. Les logements (ou maisons) en rangée sont parfois appelés logements en bande.

Logement vacant : Un logement est considéré comme étant vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'enquête et qu'il pourrait l'être immédiatement.

Définition des secteurs de recensement utilisés dans la présente publication

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit compter au moins 10 000 habitants pour former une AR et au moins 100 000 habitants pour former une RMR. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le pourcentage de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR et les AR englobent des municipalités ou des subdivisions de recensement.

Toutes les données figurant dans la présente publication sont fondées sur les définitions du Recensement de 2001 de Statistique Canada.

Remerciements
L'Enquête sur les logements locatifs n'aurait pas pu être effectuée sans la collaboration des propriétaires, gestionnaires et concierges d'immeubles des différentes régions du Canada. La SCHL apprécie grandement leur travail acharné ainsi que l'aide qu'ils lui apportent en fournissant de l'information exacte en temps voulu. Grâce à leur contribution, la SCHL est en mesure de diffuser de l'information qui profitera à l'ensemble du secteur de l'habitation.

Renseignements et abonnement

Pour obtenir plus de renseignements sur la présente publication ou sur tout aspect du marché de l'habitation de Saguenay, veuillez communiquer avec notre **service à la clientèle** au 1 866 855-5711 ou 514-283-8396 ou à l'adresse électronique suivante : **cam_qc@cmhc-schl.gc.ca**

Pour en savoir davantage sur les produits et services du Centre d'analyse de marché ou pour vous abonner à une de nos publications, visitez le site
www.schl.ca/infomarche/magasin/

Pour obtenir des renseignements sur d'autres produits et services offerts par la SCHL, visitez le site
www.schl.ca

This publication is also available in English under the title Rental Market Report.

2005-12-07

64437_2005_A01